

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

CARLOS AUGUSTO
TIRADO VÉLEZ

Recurrido

v.

YABEL ROSADO
RIVERA y su esposo
FULANO DE TAL por
desconocer el nombre

Peticionaria

KLCE202300635

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Caso Núm.
BY2022CV01216

Sobre:
División o
Liquidación de la
Comunidad de
Bienes Hereditarios
y otros

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y el Juez Monge Gómez.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de junio de 2023.

I.

El 7 de diciembre de 2009, el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, dictó *Sentencia* en el caso *Carmen Luz Flores Betancourt v. Sucn. Manuel A. Tirado Gracia*,¹ --DAC2003-3869--.² En la aludida *Sentencia*, el Foro primario extinguió la comunidad hereditaria, y le adjudicó al Sr. Carlos Augusto Tirado Vélez, una cuota o participación concreta de un 2.5269% en una propiedad que ubica en el municipio de Dorado.³

Luego, el 11 de marzo de 2022, el señor Tirado Vélez presentó *Demanda* sobre derecho de retracto y tanteo. Alegó que, el 28 de febrero de 2022, el Lcdo. Ed De Jesús Rivera le informó que las demás partes que componían la comunidad de bienes habían

¹ La sucesión Tirado Gracia estaba compuesta por Jeanette Tirado Vélez, Carlos Tirado Vélez y Eileen Tirado Asencio.

² La señora Flores Betancourt, quien fue su tercera esposa, se divorció del difunto Tirado Gracia antes de que este falleciera. En tal sentido, la señora Flores Betancourt demandó a los herederos del difunto con el fin de poder liquidar su participación ganancial en la herencia.

³ La propiedad se trata de la finca número 4386, inscrita al folio #263 del tomo #95 de Dorado en el Registro de la Propiedad de Bayamón, sección cuarta.

vendido sus respectivas cuotas hereditarias sobre la aludida propiedad a un tercero -Sra. Yabel Rosado Rivera-, por la suma de \$136,462.34. En su *Demanda*, el señor Tirado Vélez solicitó al Tribunal de Primera Instancia que le reconociera su derecho al tanteo sobre la propiedad, mientras comenzaba a hacer gestiones para conseguir la fianza requerida por ley. Además, le solicitó al Foro primario que, previo los trámites de rigor, dictara sentencia, restituyéndole la titularidad de la propiedad en controversia.

El 2 de julio de 2022, la señora Rosado Rivera presentó *Moción de Desestimación*. Alegó que procedía la desestimación, ante el incumplimiento del señor Tirado Vélez con los requisitos y formalidades de cualquier modalidad de derecho de adquisición preferente. En tal sentido, se debía concluir que había caducado cualquier derecho que pudiese alegar.

El 21 de julio de 2022, el señor Tirado Vélez presentó *Moción en Oposición a Moción de Desestimación y Solicitud de Orden para Consignar Fianza*. Sostuvo, que al momento de la venta existía una comunidad hereditaria, por lo que, la posesión de la propiedad en controversia recaía sobre todos los herederos del difunto Tirado Gracia. Expuso, que, cuando se otorgó la escritura de la compraventa, el 17 de febrero de 2022, es que dejó de existir la posesión en comunidad hereditaria. Razonó que, a partir de ese momento, comenzó a computarse el término de treinta (30) días para los coherederos ejercer el derecho de retracto y tanteo. Alegó que, para que pueda darse curso a las demandas de retracto, se requiere que se consigne el precio si es conocido o, si no lo es, que se consigne fianza. Añadió que, en tal sentido, al presente esa información no estaba completa, por lo cual, estaba gestionando una fianza según permitido en ley. No obstante, la compañía afianzadora le requería una Orden del Tribunal para la consignación.

El 5 de agosto de 2022, la señora Rosado Rivera presentó *Réplica a Oposición a Moción de Desestimación; Oposición a Solicitud de Orden Autorizando Fianza*. Expuso que, la comunidad hereditaria había sido extinta judicialmente, por lo que no existía una condición de heredero según alegado. Sostuvo, que del Tribunal determinar que existía algún derecho de adquisición preferente, el señor Tirado Vélez había incumplido con las estrictas e inflexibles exigencias legales que impone nuestro ordenamiento. Alegó que, el precio de venta era conocido, y que, en tal sentido, la fianza debió presentarse simultáneamente con la *Demanda* incoada, dentro del término de treinta (30) días provisto por el Artículo 1058 del Código Civil de 2020.⁴ Añadió que, la presentación de la *Demanda* sin la correspondiente consignación es un defecto insubsanable por tratarse de un término de caducidad.

El 18 de agosto de 2022, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Orden* en la cual dio por sometidas las *Mociones* y declaró “No Ha Lugar” la solicitud de orden en torno a fianza presentada por el señor Tirado Vélez. Luego, el 15 de abril de 2023, la señora Rosado Rivera presentó *Moción Reiterando Desestimación*. Nuevamente planteó que, el señor Tirado Vélez había incumplido con los requisitos de la acción de retracto y tanteo. Alegó que, permitir la consignación de la fianza o el precio de venta en esta etapa procesal tendría el efecto de extender o prorrogar el término de caducidad impuesto por ley.

El 26 de abril de 2023, notificada el 28, el Foro *a quo*, emitió *Resolución*. Declaró “No Ha Lugar” la *Moción de Desestimación* y autorizó al señor Tirado Vélez a continuar gestionando la fianza que requiere nuestro ordenamiento en los casos relacionados al derecho de retracto.

⁴ 31 LPRA § 8874.

El 12 de mayo de 2023, la señora Rosado Rivera presentó escrito intitulado *Reconsideración a Resolución donde Tribunal ha Prorrogado un Término de Caducidad en Contravención con la Jurisprudencia y los Artículos Pertinentes del Código Civil*. Alegó que el Art. 1051 del Código Civil de Puerto Rico,⁵ exige la consignación del precio conocido sin flexibilidad alguna, o la prestación de una fianza solo cuando no se conozca el precio. El 14 de mayo de 2023, notificada el 15 de mayo de 2023, el Tribunal de Primera Instancia declaró “No Ha Lugar” la Moción.

Inconforme aún, el 5 de junio de 2023 la señora Rosado Rivera acudió ante nos mediante *Petición de Certiorari*. Plantea:

ERRÓ EL TPI EN LA RESOLUCIÓN DICTADA, AL NO DESESTIMAR LA CAUSA DE ACCIÓN DEL DEMANDANTE-RECURRIDO QUIEN, A PESAR DE CONOCER EL PRECIO DE VENTA DE LA PARTICIPACIÓN EN EL INMUEBLE, NO CONSIGNÓ EL PRECIO, NI SOLICITÓ FIANZA DENTRO DEL TÉRMINO DE CADUCIDAD DE 30 DÍAS QUE DISPONE EL CÓDIGO CIVIL.

ERRÓ EL TPI EN LA RESOLUCIÓN DICTADA, AL PERMITIR SE GESTIONE FIANZA VENCIDO EL TÉRMINO DE CADUCIDAD DE 30 DÍAS QUE DISPONE EL CÓDIGO CIVIL DESDE CONOCIDO EL PRECIO DE VENTA.

ERRÓ EL TPI EN LA RESOLUCIÓN DICTADA AL NO DESESTIMAR LA CAUSA DE ACCIÓN DE RETRACTO DE COMUNEROS ANTE LA AUSENCIA DE CONSIGNACIÓN DENTRO DEL TÉRMINO DE CADUCIDAD SEGÚN EXIGE LA LEY Y LA JURISPRUDENCIA.

El 7 de junio de 2023, emitimos *Resolución* concediéndole término de diez (10) días al señor Tirado Vélez para que mostrara causa por la cual no debíamos expedir y revocar el dictamen recurrido. El 13 de junio de 2023, el señor Tirado Vélez presentó *Oposición a la Expedición del Auto de Certiorari*. En suma, alegó que al momento de la compraventa la propiedad tenía dos (2) deudas, una con el Centro de Recaudaciones Municipales (CRIM) y otra con la Junta de Condómines de Dorado del Mar. En tal sentido, a su

⁵ 31 LPRA. § 8862.

juicio, existía una incertidumbre en cuanto a cuál era el precio correcto de la propiedad. Por lo cual, optó por solicitar la presentación de fianza, y que correctamente el Foro *a quo* lo permitió.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes y el Derecho, procedemos a resolver.

II.

A.

La moción de desestimación bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil,⁶ es aquella que formula el demandado antes de presentar su contestación a la demanda solicitando que se desestime la acción presentada en su contra.⁷ La citada regla establece que la parte demandada podrá presentar una moción de desestimación utilizando como fundamento: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia de emplazamientos; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio; y (6) dejar de acumular una parte indispensable.⁸

Al resolver una moción de desestimación bajo la Regla 10.2, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que esta deberá ser examinada conforme a los hechos alegados en la demanda y ser interpretada lo más liberalmente posible a favor de la parte demandante.⁹ Así pues, al examinar la demanda para resolver este tipo de moción se debe ser sumamente liberal, concediéndose

⁶ 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

⁷ *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008); R. Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil, 6ta ed., San Juan, Ed. Lexisnexis de Puerto Rico, Inc., 2017, pág. 305.

⁸ 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

⁹ *Colón Rivera v. ELA*, 189 DPR 1033, 1049 (2013); *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera et al*, 184 DPR 407, 423 (2012); *Torres Torres v. Torres Serrano*, 179 DPR 481, 501-502 (2010).

únicamente cuando de los hechos alegados no puede desprenderse remedio alguno a favor del demandante.¹⁰

B.

En nuestro ordenamiento jurídico se han reconocido unos derechos de adquisición preferente. Son derechos de adquisición preferente aquellos derechos limitados que facultan para conseguir la transmisión de una cosa o de un derecho, por quien sea su dueño o titular, mediante el pago de su precio y el cumplimiento de los demás requisitos dispuestos en el negocio jurídico o la ley.¹¹ Entre tales derechos se encuentra el retracto legal.

El Art. 1055 del Código Civil de Puerto Rico,¹² define la figura del retracto legal como “el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar de la persona que adquiere una cosa por compra o dación en pago”. En lo concerniente al término para ejercerlo, el Art. 1058 del Código Civil,¹³ establece que “[n]o puede ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de treinta (30) días contados desde la inscripción en el registro, **y en su defecto**, desde que el retrayente haya tenido conocimiento de la venta”.¹⁴

El Art. 1051 del Código Civil,¹⁵ dispone varios requisitos que deberá cumplir el vendedor para poder ejercer el derecho de retracto.

En específico, establece que:

El vendedor no puede hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de la venta, y, además:

- (a) los gastos del contrato, y cualquier otro pago legítimo para la venta; y
- (b) los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

Para que pueda darse curso a las demandas de retracto, se requiere que se consigne el precio si es conocido, o si no lo es, que se dé fianza de consignarlo luego que lo sea.

¹⁰ *Íd.*

¹¹ Artículo 1022 del Código Civil de 2020, 31 LPRA § 8801.

¹² *Íd.*, § 8871.

¹³ *Íd.*, § 8874

¹⁴ Énfasis nuestro.

¹⁵ 31 LPRA § 8862.

Al interpretar la dicha figura, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que ejercer el retracto es considerado un privilegio que afecta los derechos propietarios de un adquirente.¹⁶ En su consecuencia, el ejercicio del retracto requiere “el cumplimiento cabal con los requisitos estatutarios”.¹⁷ Al tratarse de un privilegio que afecta derechos de propiedad del adquirente **no admite ningún tipo de flexibilidad en sus términos**.¹⁸ En tal sentido, nuestro más alto Foro razonó que, “así lo demanda... la misma naturaleza del derecho de retracto, que, por ser una condición resolutoria o limitativa del derecho de propiedad, exige una interpretación restrictiva y no extensiva de las disposiciones que lo regulan”.¹⁹

III.

La señora Rosado Rivera sostiene que, erró el Foro primario al no desestimar la causa de acción, a pesar de que el señor Tirado Vélez conocía el precio de venta de la participación en el inmueble, y no lo consignó ni solicitó fianza dentro del término de caducidad que dispone nuestro ordenamiento jurídico. Le asiste la razón. Veamos, por qué.

Como relacionamos previamente, la figura del retracto legal establece un término de treinta (30) días contados desde la inscripción en el registro, y en su defecto, desde que el retrayente haya tenido conocimiento de la venta. En el presente caso, el señor Tirado Vélez alegó que advino en conocimiento del precio de la compraventa el **28 de febrero de 2022**, mediante la notificación que le remitió el licenciado De Jesús Rivera. A esos efectos, el **11 de marzo de 2022** presenta *Demanda* contra la señora Rosado Rivera.

¹⁶ *Moreno v. Morales et al.*, 187 DPR 429, 437 (2012).

¹⁷ *Íd.*

¹⁸ Énfasis nuestro.

¹⁹ *Moreno*, 187 DPR, págs. 437-438, citando a *Felici v. Ribas, et al.*, 11 DPR 539, 545 (1906).

Dentro de este marco fáctico, el señor Tirado Vélez tenía a partir del 28 de febrero de 2022, que cumplir con los requisitos que impone nuestro ordenamiento jurídico para interponer su derecho de adquisición preferente sobre la propiedad. Con la presentación de la *Demanda* tenía que consignar en el Tribunal la suma de \$136,462.34 que pagó la señora Rosado Rivera por compraventa de las cuotas hereditarias. Dicha cantidad, fue reconocida por el propio señor Tirado Vélez en su *Demanda*.

Siendo así, no puede alegar que el precio de la propiedad estaba en controversia por las deudas que tenía en el CRIM y en la Junta de Condómines. Pudiendo en su lugar, solicitar que se le permita prestar una fianza en garantía de que luego consignará la cuantía. Coincidir con tal postura conllevaría a extender indefinidamente **el término de treinta (30) días establecido en ley** para ejercer el derecho de retracto.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se *expide* el auto de *Certiorari* y se *revoca* la determinación recurrida. Procede desestimar la *Demanda* incoada.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones